イースト
吉祥寺
EAST KICHIJOJI PROJECT

イースト 吉祥寺 デザイン ガイド ライン

DESIGN GUIDELINE

商と住の融合をめざして。

NPO
市民まちづくり会議・むさしの
MUSASHINO

企画・制作・発行　NPO法人市民まちづくり会議・むさしの

はじめに

イースト吉祥寺において、この地区の関係団体である「吉祥寺東部地区まちづくりルール検討協議会」が地区計画の立案及び＜まちづくりガイドライン（仮称）＞の策定を進めている。この＜まちづくりガイドライン＞の主要なコンセプトのひとつが「デザインガイドライン」づくりである。

当会は 2004 年にイースト吉祥寺プロジェクトと称した吉祥寺東部地区（旧称、吉祥寺近鉄裏地区）のまちづくり提案を行った経緯もあり（報告書 A4、65 ページ）「吉祥寺東部地区まちづくりルール検討協議会」より積極的な提案を望まれている。

この地区で立案されている地区計画は商業活性化と健全化を図るための「緩和型」の地区計画である。近い将来において道路拡幅による建築高層化、建物共同化、土地利用の変化が見込まれる一方で、その背後に位置する吉祥寺らしさと言われている古くから住宅街に混在するサブカルチュア的ショップ達と新しいマンション建設による吉祥寺らしさの喪失など街の方向性を考える良い機会と捉えて、まち景観形成の指針として「デザインガイドライン」を提案する。

編集 NPO 市民まちづくり会議・むさしの　UD 部会

イースト吉祥寺デザインガイドラインのテーマ

「文化と共生するまち　イースト吉祥寺」
「商と住の融合をめざして」

目次

はじめに 1
第1章　**イースト吉祥寺の現状** 2
第2章　**ガイドライン** 4
2-1 建物に関するガイドライン 4
・高さを統一させるようなデザイン 4
・低層階のセットバック 5
・1階店舗の開放感を出す 5
・看板、ネオンサインの統一 6
・建物の色彩の協定 6
・建物の形態 7
・建物の屋上部 7
2-2 敷地内に関するガイドライン 8
・緑地、植栽 8
・塀、外壁 8
・建築付帯物 9
・公開空地 10
2-3 通りに関するガイドライン 11
・街路灯 11
・電線類を地中化する 11
・歩道と車道のデザイン 12
第3章　**ガイドラインの実例（フォーカスエリア）** 13
3-1 エリアⅠ：地区計画における A 地区（高層地域のデザイン） 13
3-2 エリアⅡ：地区計画における B 地区（中層地域のデザイン） 14
3-3 エリアⅢ：ベルロード（商業地とストリートのデザイン） 15
第4章　**実現に向けた方策** 16
4-1 ストリート改善事業の提案 16
4-2 エリア・マネジメントの提案 17
4-3 表彰制度の導入 17
4-4 まちづくりハウスの提案 18
おわりに 18

1章－イースト吉祥寺の現状－

対象地の特徴

吉祥寺は都内でも有数の商業地である。また、南部には井の頭公園もあり、緑という要素も欠かしてはいない。これらを囲むように閑静な住宅地が広がっているのが吉祥寺である。そのため、住みたい街では常に上位を争う人気のある街であり、住んでいる人々も誇りを持っており、定住思考が強いのも特徴である。

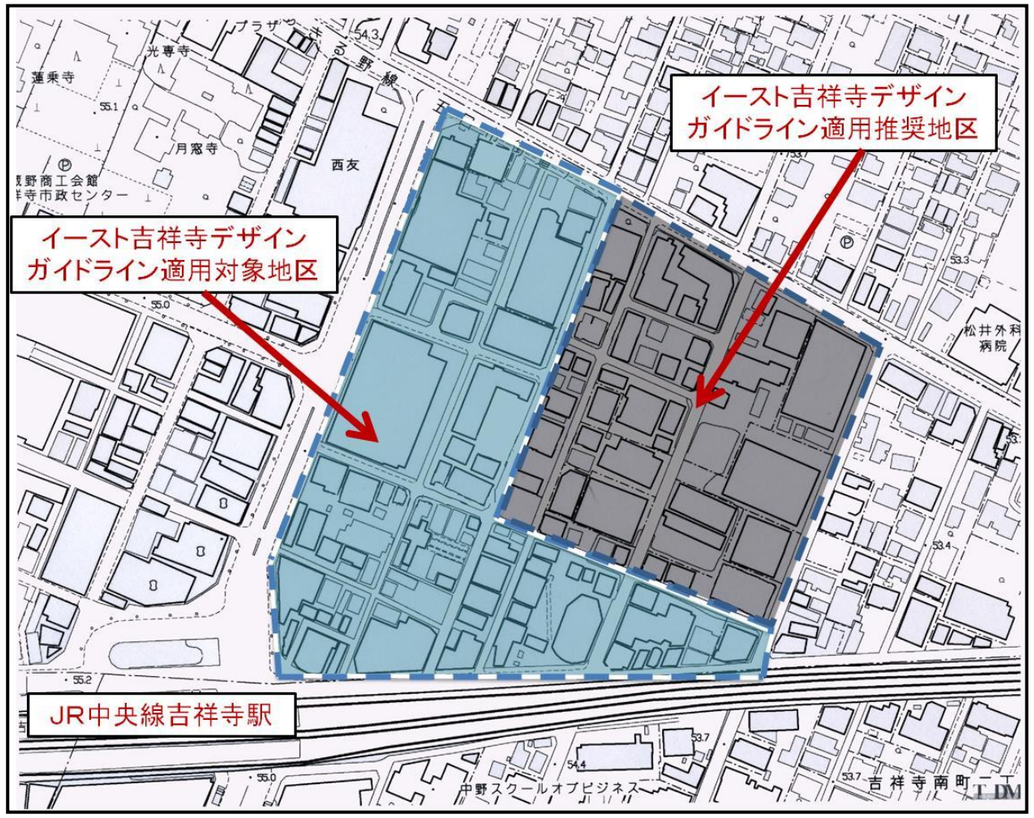
しかしながら、吉祥寺東部地区は再開発に遅れてしまい、風俗店が蔓延する地域となってしまった。住民や行政の環境浄化活動やまちづくりにより以前に比べると落ち着いた雰囲気を取り戻したが、依然としてこの吉祥寺東部地区は周りの吉祥寺のイメージとは大きく違った様相のままである。

現在は、風俗店などに加えて、短期の駐車場が多く点在している。また環境浄化活動の一環として得た土地を駐輪場としているため、同様に東部地区のJR吉祥寺駅近辺に多く存在している。また、狭い道路も多く、安全な歩行環境ではない。

街並みについて

イースト吉祥寺の街なみや景観は、統一感に欠けたまとまりのない雰囲気そのものである。特に風俗店などに代表される華美な看板や建物が景観を大きく損ねている。

イースト吉祥寺内にはまもなく建て替えの時期を迎える建物が多く存在している。街並みが生まれ変わると同時に、町全体に統一感を出すために必要な協定がデザインガイドラインである。

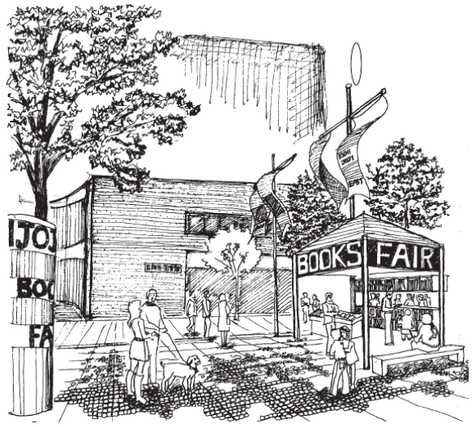


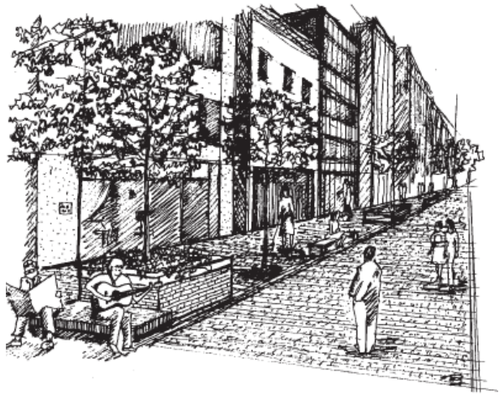
画像 1.1 イースト吉祥寺の現状

東部地区まちづくりガイドライン（仮称）　地区計画予定後の地区整備イメージ図

出典：UR・吉祥寺東部地区まちづくり協議会

２章－Design Guideline－





ここでは、対象地区におけるデザインに関する取り決め（ガイドライン）を示す。
ガイドラインは大きく分けて、３種類に分けられ
２－１：建物に関するガイドライン（７項目）
２－２：敷地内に関するガイドライン（４項目）
２－３：通りに関するガイドライン（３項目）
から成り立っている。ガイドラインの項目ごとに、それぞれ、ルールと推奨の２段階でまちづくりの方向性を示している。

ルールとは、協定で定めることである。
推奨とは、努力目標である。

2.1　建物に関するガイドラインの提案

2.1.1 高さを統一させるようなデザイン

理由

街並みの景観における大切な要素は建物の連続感です。そこで通りに面する建物における特定階の高さを制限することで、その通りに連続感を人々に与えることができます。特定階だけ指定することで間接的に他の階を揃える（抑制する）ことができます。また、揃えて連続感を生み出すために以下の図のような“線”をいれます。隣接する建物が協調することでより一層、歩いても、見ていても楽しい街並みになります。

画像.2.1（1階と3階）

画像.2.2（2階と5階）

ルール

・隣接する建物と特定の階の高さを統一する。

※　特定の階とはその地区ごとに統一可能な高さの中で1つか2つ選ぶ。

推奨

・特定の階に線を入れる。

・通りを挟んで反対側の建物と特定階の高さを統一する。

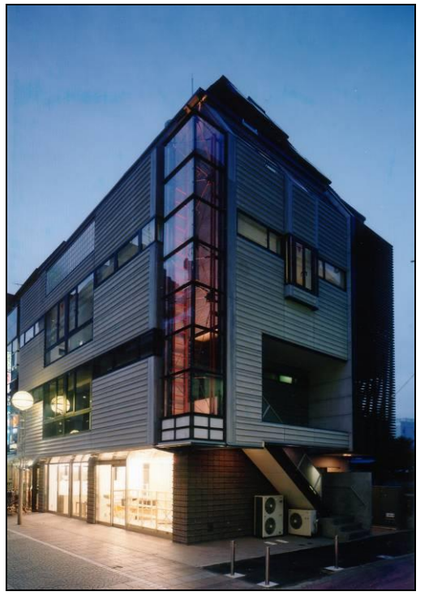
2.1.2　低層階のセットバック

理由

狭い通りは歩いている人や自転車に乗っている人に圧迫感を与えます。また、狭い道路では自動車が通る際の危険性がより高まります。安心して、楽しめて歩ける通りを生み出すために 50cm～1m 程度のセットバックし、ほどよい統一感の中で、安全で賑わいのある通りを創出します。

その際、歩道部分と民有地部分の舗装仕上げの境界を目立たなくさせることにより、道路全体が広くスッキリ見え、より賑わいを演出することができます。

画像 2.3



画像 2.4

ルール

・低層階部分の壁面は 50cm～1m 程度セットバックする。

※　ただし、道路拡幅によって現面積に対して著しく面積の減少があった敷地、及び敷地に余裕がないと認められる敷地は、免除の対象となる。

推奨

・民有地内の路面仕上げは歩道と合わせることを推奨。

※　違う素材を用いる場合は、色味を合わせることを推奨。

2.1.3　１階店舗の開放感を出す

理由

通りを賑やかにする大切な要素のひとつとして店舗のデザインが重要です。店舗の雰囲気の集合がその通りの印象となります。印象の良い店舗にするためには開口（窓）を大きく取ることです。店内の賑わいが外まで伝わってきて、植栽や椅子、ベンチを配置することで和やかな雰囲気を演出できます。

また、夜間店舗が営業していないときはパイプシャッターを用いることで中が見えるので通りに暖かみを与えます。

画像 2.5

画像 2.6

ルール

・　店舗の内部が外から見えるために開口（窓）を大きく取る。

・　店舗に入りやすくするために入り口は透明度の高いものを採用する。

推奨

・　シャッターは店舗内が見えるように、パイプシャッターを用いる。

・　店舗の足元が殺風景にならないように植栽などを配置する。

・　椅子やベンチを配置し、簡単な休憩スペースを作る。

2.1.4　看板・ネオンサインの統一

理由

街の賑わい創出を担う店舗にとって、看板は大切な要素になります。看板によって街の印象を大きく変えることができます。看板に統一感を出すことで通りのまとまりと魅力を演出することができます。

もちろん、看板は個々の店舗の広告なので個性を出していきたいものです。しかし通りの景観を損ねるような看板をつくらないように看板の種類や色彩などを規制していく必要があります。

画像 2.7

画像 2.8（悪い例）

ルール

- 通りによって定めたサイズのフレーム付き看板にする。
- 袖看板は規定の大きさを守る。
- 壁面広告は立体になっているものは禁止とする。
- 新たに屋上広告を設置することは禁止とする。

推奨

- 看板やネオンサインの色彩は、華美な色を避ける。
- 野立ての看板は節度のあるものにする。

2.1.5　建物の色彩の協定

理由

街並みづくりにおいて最も分かりやすく実践しやすい方法が、色彩のコントロールによる演出です。しかし、分かりやすい方法である反面、誤解されやすい方法であるため少し注意が必要です。

建物の色彩で街並みを演出する場合、周囲の風景・景観との調和が重要です。また建物の連続感を生み出すために隣接しあう建物とは色味を近づけることでより統一感が生まれます。

画像 2.9

画像 2.10

ルール

- 建物の色彩は華美な色を避ける。
  ※部分的にアクセントとして原色や華美な色を使用することができる。

推奨

- 隣接しあう建物の色彩をほどよく統一させる。
- 屋根の色をほどよく統一させる。
- 推奨する色彩・素材を用いる。

2.1.6　建物の形態

理由

建物の形態は、まちの雰囲気に大きな影響を与えます。そのためには、壁面の位置や、外廊下やベランダの手すりなどの細かい部分にも配慮し、開口部を多めに採用することで親しみのある景観をつくることができます。

画像 2.11

画像 2.12

ルール

- 長大な壁面は、形状に凹凸をつけたり、雁行させたり、壁面を分節化させたりして、ボリューム感の軽減を図る。
- 玄関まわりや、外廊下・ベランダの手すりデザインなどに変化をつけ、建物に表情をもたせる。
- 無窓になりがちな建物も、できるだけ多様な開口部のデザインにより親しみ感のあるものにする。

2.1.7　建物の屋上部

理由

建物の屋上は壁面の位置を揃える、全体を屋根に納めることなどによって、建物の意匠と一体化したデザインにすることで街並みに調和をもたらすことができます。

画像 2.13

画像 2.14

ルール

- 屋上部に塔屋を設ける場合、建築物の意匠と一体的に考えるなど、すっきりした形態にする。
- 屋上広告を新たに設置することを禁止する。

2.2　敷地内に関するガイドラインの提案

2.2.1　緑地・植栽のデザイン

理由

イースト吉祥寺は、僅かながら緑が残っています。これは、かつてのしもた屋の庭の緑であり、新しいマンションなどの都市型建築を修景するみどりです。しかし、しもた屋の庭に残る樹木や、路地にあるささやかな花やみどりは、まちの高度利用が進めば失われていきます。ヒューマンスケールの自然は人間に安らぎをもたらしてくれます。建物の色合いなどによる賑わいも重要な要素ですが、昔からあったみどりや人が育てている草花などの自然は通りに安心感を生み出します。

道路に面したところに人の手がかからない植栽を設けるのではなく、中庭など敷地内のわずかな敷地に人が手をかけた植栽を配置するのが望ましいです。道路の植栽などは必要最低限でシンプルな街並みにしたいものです。

画像 2.15

画像 2.16

※つる植物の幹をガードし最低限のスペースで緑化を図る良い例

ルール

- 通り単位で緑地や植栽のあり方を検討する。

推奨

- 公開空地などで大きなスペースがある場合は緑地を設けることを推奨する。
- 植栽などは建物間などに配置し、必要最低限にする。
- 乱雑に配置するのではなくシンプルに見栄え良く配置する。

2.2.2　塀のデザイン

理由

塀は生活空間と公共空間の境目となります。プライベート空間演出のためにも、塀は必要不可欠です。しかし、塀が通りにおいて道路と建物との壁になってしまう場合があります。そこで、塀は道路との境界を示すだけにし、高さも可能な限り低くします。

画像 2.17

画像 2.18

ルール

- 道路との境目を示す塀は可能な限り低くする。
- 通りごとに塀の高さを揃える。
- 塀に華美な装飾は避ける。

推奨

- 住宅における塀はできる限り植栽・生垣・木柵を用いる。

2.2.3　建築付帯物をデザインする

理由

“付帯物”とは、エアコンの室外機や電気メーター、灯油タンク、ガスボンベ、自動販売機、駐車場、ごみ置き場、屋外階段等の建物に付帯する物の総称です。

これら付帯物を不用意に配置すると、せっかく綺麗に仕上げた建物の外観をいとも簡単に壊してしまいます。逆に、付帯物の配置や大きさ、色彩に注意するだけで、街並みをぐっと清潔で美しく見せることができます。

画像 2.19

画像 2.20

画像 2.21

画像 2.22

画像 2.23

画像 2.24

ルール

- 建築物には“ストリートネームプレート”を設置する。

推奨

- 生活関連の建物付帯物はなるべく建物前面には出さないようにする。
- 自販機などの大きさは圧迫感を与えない程度とする。
- 自販機はなるべく連続して並べないようにする。
- 色は建物に近い色を推奨する。
- 既製品の車庫や物置ではなく、オリジナルデザインを推奨する。
- 駐車場の出入口は街並みの連続性に配慮し、形態、規模、配置を工夫する。
- 機械式駐車場・タワー型駐車場については建築物とのバランスや周辺のまちなみとの調和に配慮する。
- 屋外階段は建築物全体と調和するよう、形態意匠に工夫する。
- ゴミ置き場は道路などの公共空間からの見え方に注意する。

2.2.4　公開空地のデザイン

理由

公開空地を設けることで建物の容積のボリュームを増やすことが可能となっています。吉祥寺イースト内でもすでに公開空地を設けている建物が存在します。公開空地は私有地の一部を緑地化や休憩できるスペース、歩道にすることが多いです。

公開空地の使い方しだいで通りの賑わいを大きく変えることができます。公開空地の一部を歩車道と色味を近づけることで通りに潤いを与えます。

画像 2.25

画像 2.26

ルール

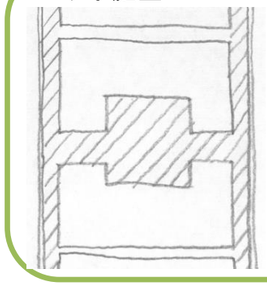
- 広場型の公開空地を設ける際は緑地や休憩できるスペースを確保する。
- ユニバーサルデザインに配慮し、公開空地の路面レベルを統一する。
- 敷地境界には塀や垣・柵を設けない。

推奨

- 道路状公開空地の場合は歩道との色味を近づける。
- 隣接する建物で公開空地をつなげる場合は、協調したデザインにすることを推奨する。

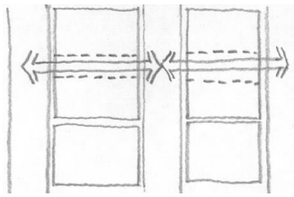
◎公開空地によって、沿道毎の特徴をつくる

◇中庭型



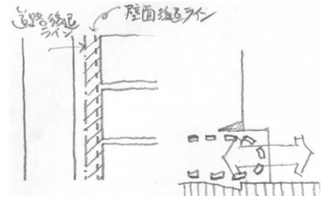
- 共同化や再開発などの場合に、街区の中に公開空地を設ける。

◇通路型



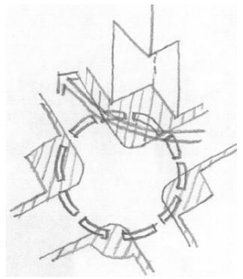
- 道路と道路をつなぐ通路型の公開空地を設ける。
- 現在もあり、この街区の特徴をつくり出している。

◇連続型



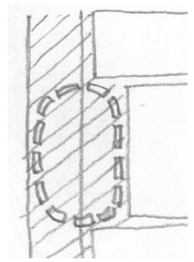
- 道路に面して連続した公開空地をつくる。
- 最低限セットバックした方がいいラインを決める。
- 1階部分だけのセットバックでもよい。
- 敷地境界に塀や垣を設けない。
- 路面のレベルをそろえる

◇辻型



- 街の中のポイントとなる辻に公開空地を設ける。
- 4面でなくてもいい。
- 街の中にゆとりのある空間を作るとともに、見通しをよくすることで、人の流れを筋に導く効果が期待できる。

◇引込み型



- セットバックが難しい沿道で、敷地にゆとりがある場合に、あえて壁面を交代させる。
- 狭い通りながら、たまりの空間をつくることができ、通りの特徴をつくることができる。

2.3　通りに関するガイドラインの検討

2.3.1　街路灯をデザインする

理由

夜間、通りに欠かせない存在が街路灯です。街路灯は大きくわけて、電柱などに付いている公共の街路灯と民有地に付けられている街路灯の 2 種類があります。公共の街路灯はデザインが統一されているが、私的な街路灯はデザインに統一性がありません。また、デザインだけでなく、明るさも大切な要素です。街路灯で防犯性を高めつつ、調和の取れた夜のイーストにしたいものです。

画像 2.27

画像 2.28

ルール

- 街路灯のデザインは華美なものはさけ、複数設置する際はなるべく統一する。
- 街灯目的以外の照明を設置する場合、通りごとに統一ルールを設ける。
- 照度は適正な値とする。
- 光の質感（色や照度など）を統一する。

推奨

- 通りに面する建物に統一されたデザインの街灯を設置する。

2.3.2　電線類を地中化する

理由

開放的な景観にするためには電線類の地中化は重要な要素です。また、イーストの多くの通りは狭いため、電柱が時として事故につながる可能性があります。最近では街路灯と一体化した電柱を用いる方法もあります。

画像 2.29(地中化前)

画像 2.30（地中化後）

ルール

- シンボルロードは電線類の地中化を図る。

推奨

- 通りごとに電線類の地中化を働きかける。
- 地中化できない場合は電柱などを通りには出さず、敷地の中に設置する。

2.3.3　歩道と車道のデザイン

理由

　イースト吉祥寺は、多くの商店、住宅、事務所が立地し、今後の道路拡幅や地区計画実施によって歩行者、自転車、自動車の増加が見込まれるエリアです。また、駅からシアター、医療機関（あさひ病院）への歩行者、吉祥寺東町と吉祥寺駅の間の歩行者・自転車の通過もあります。
イーストは、歩車が分離された道路に囲まれている一方、地区計画が策定されてもブロック内の道路は 4m～6m 程度の歩車一体道路に留まる見込みです。したがって、自動車は可能な限りブロックの外側で処理し、ブロック内は快適で安心な歩行空間としたいものです。

　イーストは全域が武蔵野市交通バリアフリー構想の重点整備地区に指定されており、道路整備、交通規制においてもバリアフリーの推進が図られることを期待します。

　狭い通りが多いイーストでは車道と歩道の境目が示されていないところがあります。安心して道路を歩くためにも歩道の表示や車道との境目の明示は必要です。また、単に線を引くよりも色で分ける、ガードレールなどで分けるなど手段は多いです。通りに適した手法を用いて安全な交通環境を生み出したいものです。

画像 2.31

画像 2.32

まちづくりの方向

- 歩ける空間を拡大する。
- 歩行の物理的障害を排除する。
- 目的地まで行きやすくする。
- ブロック内の自動車の通行を少なくする。

ルール

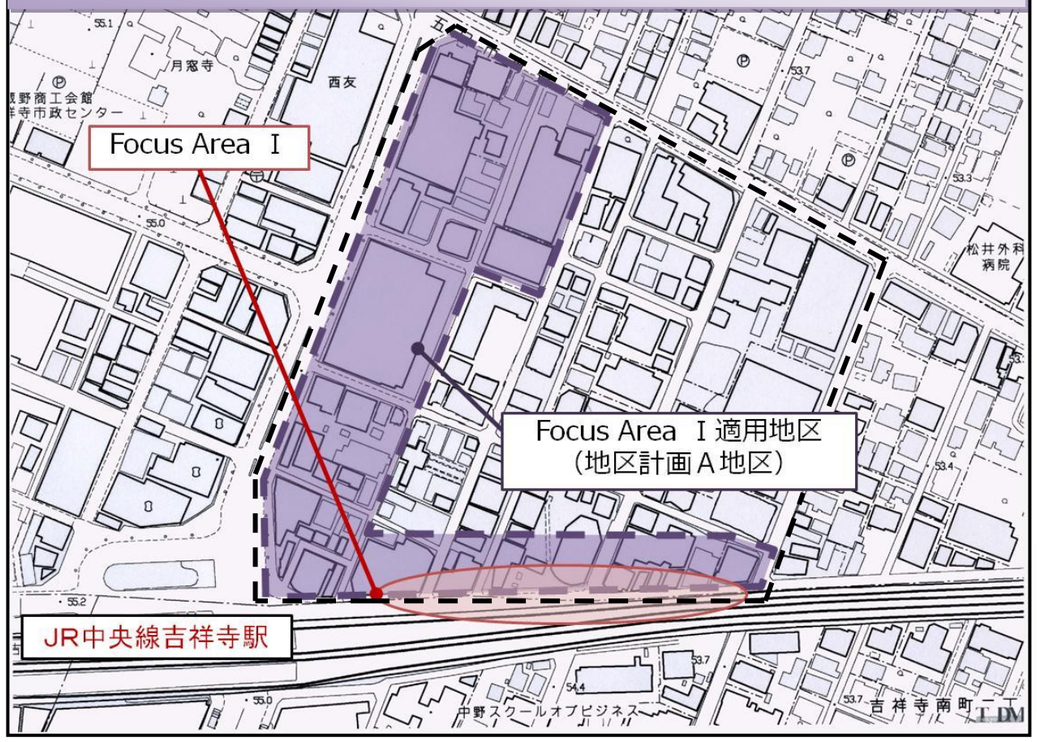
- 歩道と車道の境目を明示する。
  ※　道路が極端に狭い場合は例外とする。
- 建物や工作物の設置に当たって公開空地を確保し、道路と一体化する。
- 看板、自販機、販売ワゴン等のはみ出しを行わない。
- 集客施設、事務所ビルは、来客用の駐輪スペースを確保する。
- 道路と建物入口の段差をなくす。
- 道路ごとに街明や建物の色等の統一を図り、歩行者が自分の場所を把握できるようにする。
- 特に、駅とシアター、あさひ病院を結ぶ経路について、交通バリアフリー基本構想の特定道路が満たすべき基準で可能な部分を取り入れるとともに、上記のルールの順守徹底を図る。
- 滑りにくく歩きやすい舗装材を使用する。

推奨

- 車道と歩道をカラー舗装やボラードやポールで分ける。
- 自転車を通りに駐輪させないようにする。

3章－ガイドラインの実例－
－Focus Area－

フォーカスエリア　Ⅰ



エリアⅠは、吉祥寺駅に近く、また幅員の広い道路に面しているため、容積率の高い建物が集合している。このような高層建築物が集合した街並みおよび景観の向上についてガイドラインをもとに考えていきたい。

図 3.1 のように建物に付帯している看板に統一性が無いため、まとまりがない。また、1階部分が閉鎖的な場所が多い。JR 中央線の高架が一定の高さでラインを保っているのに対し、イーストの建築物には高さに統一性が無い。

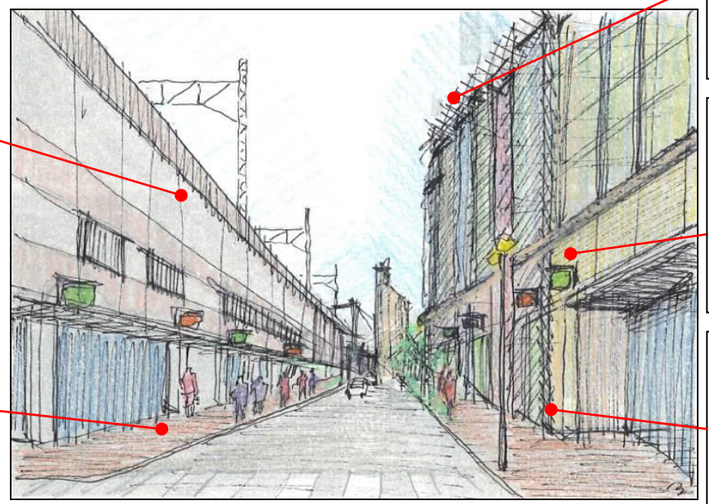
ガイドライン適用後の街並みは図 3.2 のようになる。ここでは、看板の統一や1階部分を開放的にし、全体的に建物の高さに統一性を出している。

図 3.1　現在のエリアⅠ

2.1.1「高さを統一させるようなデザイン」
特定の階において隣接する建物と統一させる

2.1.5「建物の色彩の協定」
無機質な色使いから温かみのある色使いにするためにJRと協力する。

2.1.4「看板ネオンサインの統一」
屋上広告は無くし、袖看板については大きさを定める。



2.3.3「歩道と車道のデザイン」
楽しく安全に歩けるようなデザインにする。

2.1.3「１階店舗の開放感を出す」
道路を挟み、反対側と賑わいを共有できるようにする。

図 3.2　ガイドライン適用後のエリアⅠ

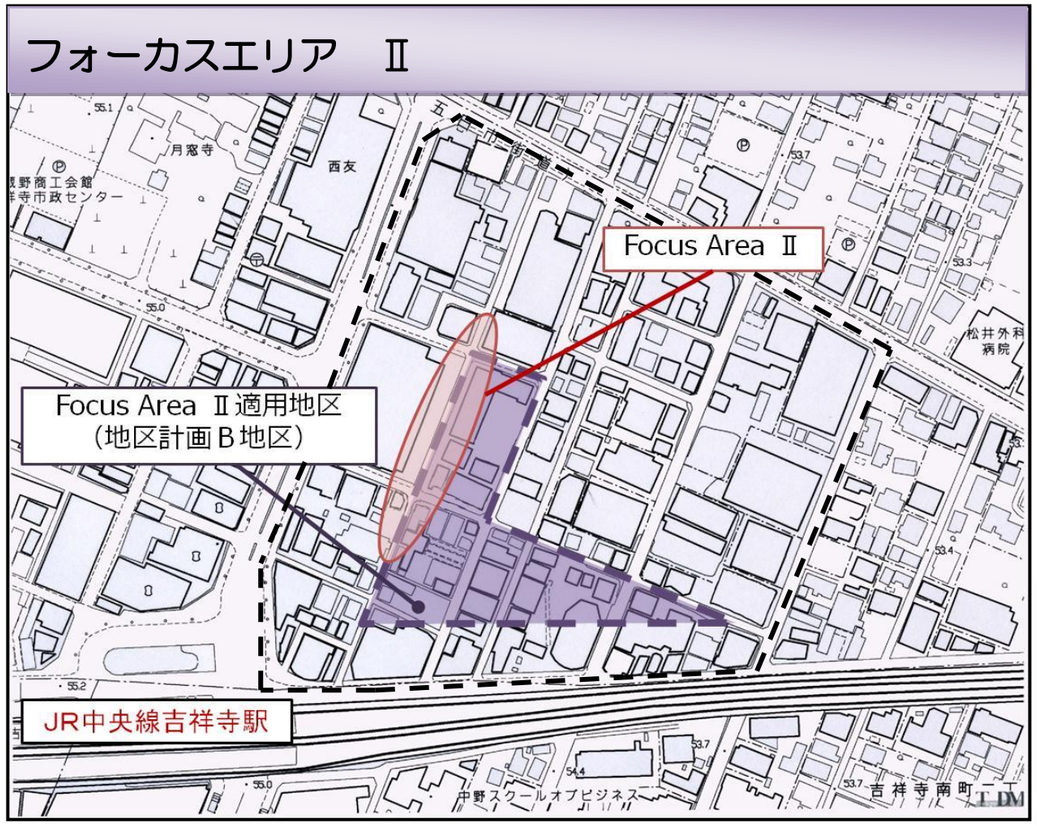


図 3.3　現在のエリアⅡ

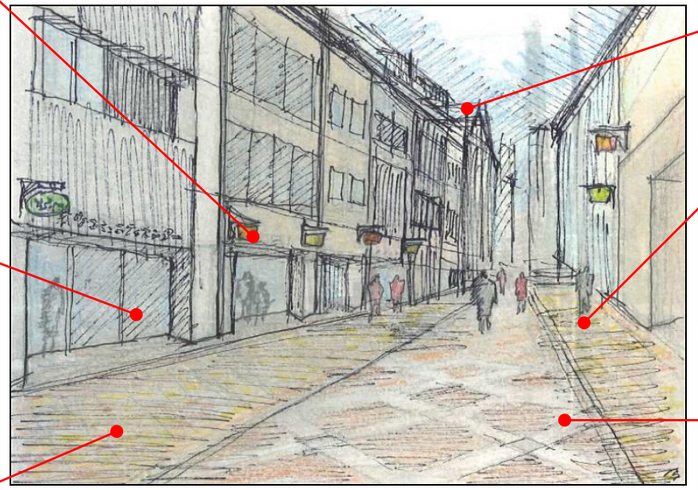


図 3.4　ガイドライン適用後のエリアⅡ

2.1.4「看板ネオンサインの統一」
屋上広告は無くし、袖看板については大きさを定める。

2.1.3「１階店舗の開放感を出す」
道路を挟み、反対側と賑わいを共有できるようにする。

2.1.2「低層階のセットバック」
開放的な歩行環境にするために低層階を後退させる。

2.1.1「高さを統一させるようなデザイン」
特定の階において隣接する建物と統一させる

2.3.2「電線類を地中化する」
ここでは電柱を地中化する。

2.3.3「歩道と車道のデザイン」
歩道と車道の段差を無くし、平面にし、道路を拡幅する。

エリアⅡは、エリアⅠと比較すると、やや容積率が低い地域である。イースト吉祥寺らしい文化や商業施設が融合した地域である。このような中層建築物が集合した街並みおよび景観の向上についてガイドラインをもとに考えていきたい。

図 3.3 は現在のイースト吉祥寺である。この図のように道路に段差があり、またセットバックが揃っていないなど歩行環境として問題を抱えている。建物の高さに関しては図 3.3 の右側はエリアⅠのため、エリアⅡと比較すると容積率が高い。そのため左右のバランスがとれていない街並みになっている。

ガイドライン適用後の街並みは図 3.4 のようになる。ここでは、看板の統一や1階部分を開放的にし、全体的に建物の高さに統一性を出している。また、道路の段差を統一することで、快適な歩行環境としている。建物の高さを統一させ、電線類を地中化することで建物や電線などによる圧迫感を減らすことができる。

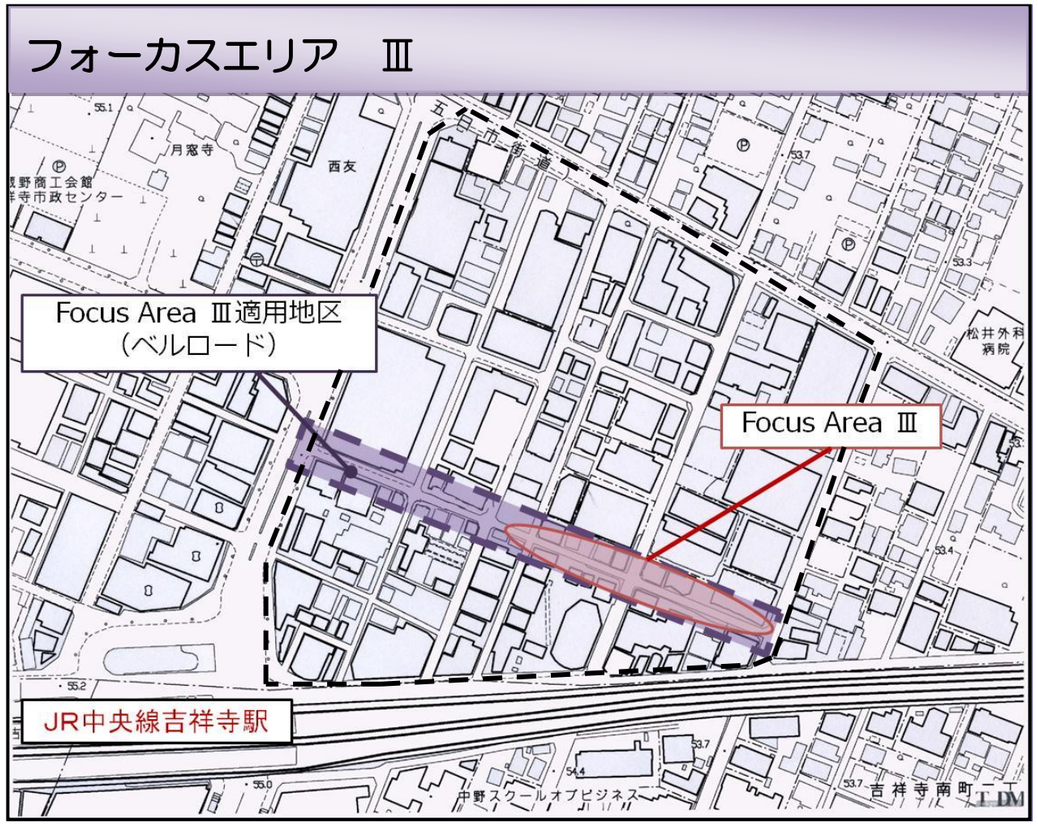


図 3.5　現在のエリアⅢ

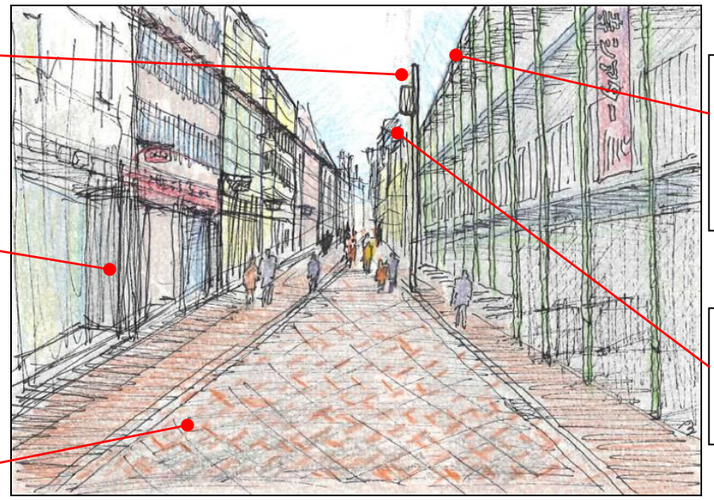


図 3.6　ガイドライン適用後のエリアⅢ

エリアⅢでは、イースト吉祥寺におけるストリートの街並みについて検討する。エリアⅢはベルロードであり、吉祥寺大通りから吉祥寺シアターまでの通りである。ベルロードは地区計画におけるエリア A やエリア B、そしてデザインガイドラインの対象地区と推奨地区の境界となっている。そのため、建物の高さやデザインガイドラインの適用条件などが一律ではない。このような条件における街並みのあり方を示したい。

図 3.5 は吉祥寺シアター側から吉祥寺大通りに向かって眺めた画像である。建物の高さは揃っているように見えるが、特定の階において建物同士が協調していないので高さに統一性がない。また空を電線が覆っているため、やや圧迫感を感じる。

ガイドライン適用後の街並みは図 3.6 のようになる。ここでは、ストリートということで、1 階店舗の開放感を演出し、賑わいを出す。また街路灯をオリジナルデザインにすることで、他の地区とは違う独特の雰囲気を出すことができる。また、看板の統一や全体的に建物の高さに統一性を出している。

4章－実現に向けた方策－

4.1　ストリート改善事業の提案

理由（方針）

計画地には、夜間営業の飲食施設が多く、また一部は夜のアミューズメントエリアとなっており、さらに、一時期よりは減少したものの性風俗特殊営業店などもあり、女性や青少年を始めとする一般市民の立ちよりを遠ざける状況になっている。

また、図書館や劇場施設あるいは音楽喫茶、古書店などの芸術文化施設が立地しているため、今後、夜間利用の多い劇場施設やライブハウスなどが増加することにより、文化芸術性を感じさせるナイトアミューズメントエリアへと発展していくことが期待されている。

一方、当地区内には住宅も多く、吉祥寺駅と周辺の住宅地とをつなぐ位置にあり、そうした居住者や周辺住民への配慮が重要である。

以上を踏まえて、当地区においては、昼間、夜共に“品格と活気が両立する気取りのない界隈性”を演出していくことをめざして、景観デザインにおいてもこの視点に配慮して取り組む。

整備の方向

＜商業看板類＞

・地区全体のイメージを守るため、地区外から見える幹線道路沿いの商業看板類の設置については、統一された袖付け看板以外は禁止することが望ましい。この場合、設置位置と大きさ、色彩及び大型の電飾や画像サインを規制する（市屋外広告物条例による）。

・　地区内における商業看板については、細街路が多いため、路上への置き看板を厳しく規制すると共に、建築に付帯する看板類は街並みや建築との調和に配慮したデザインとすることを原則とする。出来れば、設置位置、大きさ、形、色等に関する自主ルールを設定することが望ましい。また、窓ガラスへの文字や看板表示も面積と色彩基準を設ける。

画像 4.1

＜照明類＞

・　夜間のまちの趣を出す上では夜間照明の役割が大きいため、街路灯はナトリウム灯などの炎の色に近い色彩とすることが望ましい。

・　商店会等で設置する装飾街路灯については、これもできる限り電球色にすると共に、街路灯自体も街並みと調和した落ち着いたデザインとし、プラスチック類による装飾は質感を低下させる場合が多いためできる限り避ける。

・　各店舗の窓等から漏れる明かりや玄関灯も、街並みに陰影をもたらし街路景観の風情を高める効果があるため、各建築とテナント店舗にこの点での配慮を促す。

＜昼間対応＞

・　当地区は、早朝から多くの通勤・通学の市民が通行する街路が多いことから、飲食店街に生じやすい、路上や沿道への大量のゴミの集積による景観、環境面の悪化が生じないよう、ゴミの回収時間の調整や各建物における収納庫等の整備を検討する。

画像 4.2

画像 4.3

4.2　エリア・マネジメントの提案

協働によるエリア・マネジメント

吉祥寺東部地区は、東の玄関口にも関わらず、他地域と比較して商業の活性化が遅れた地域です。駅から至近という好立地において、より充実した都市機能の整備を目的として、公益的施設、商業施設、住宅などが融合する多目的複合的施設を整備することを目指します。とりわけ、人々が都市生活を営んでいく上での交流拠点とすべく、その日々の暮らしを支援すると同時に、豊かなコミュニケーションを育むアーバン・アメニティ・ゾーンとしての機能を備える必要があります。そのためには限られた面積の当該地域において、一層の有効利用を行い、地域の活性化を促すために、地権者や立地企業、住民等が協働して総合力を発揮できるようなエリア・マネジメントの導入が必須です。

エリアやブロックの共同化・効率化と地球環境への貢献

限られた面積のイースト吉祥寺地域では、土地の一層の有効利用を通じて、活性化を促進する必要があります。こうすることによって、集積の規模による利益や効率性を追求できるだけではなく、エネルギー利用の効率化を通じて地球環境に貢献することも可能となります。共同化は文字通り、エリア・マネジメントを実現するひとつの具体的方策です。

エリア別の建物共同化の提案

街の活性化を考える際に必要なことは、道路により区別される各々のゾーンで共同化を図ることが望ましいと考えます。商業施設単体の他に、低層に商業施設を配置して、中高層に住居施設を設ける建物をエリア内に配置して、全体としてバランスのとれた「街なか生活」を支援するエリアを標榜します。こうしたエリア別の開発について、不動産の証券化や定期借地権などを用いて「所有」「運用」「利用」を分離できるようになった今日の制度下では、様々な手法が提供されていることから、地権者の事情やエリア・ブロック等によって、専門家を交えて、しっかりした協議を行い検討していくべきでしょう。

他の地区にない商業施設、公共施設の提案

産官支援によるアニメ産業などを誘致した施設、ファッション専門ビル、音楽ホール、保育所などの子育て施設、アトリエ・ギャラリー、駐輪場や駐輪場の地下化など、今後、さらに検討が必要です。

地区の情報の発信

このイースト吉祥寺には様々なサブカルチュアを取り扱っている店舗や個性溢れる店舗が集まっている。このような店舗の存在や地域の魅力をより多くの方に知ってもらうために情報発信は必要である。

4.3　表彰制度の導入

イースト吉祥寺におけるまちづくりの活性化およびデザイン性の高い建築物を増やしていくために、表彰制度を導入します。この表彰では年に一度、以下の部門ごとにもっとも優れたデザインを称えます

以下の4つの部門において、毎年表彰を行います。

- **建築**
- **ファサード**
- **サイン**
- **緑化**

また、表彰の条件として、

- ここ1年の間に作られたものである
- イースト吉祥寺内である
- デザインガイドラインに従っている
- 街の活性化に一役買う存在である

などを満たしている必要がある。

4.1　ストリート改善事業の提案
4.2　エリア・マネジメントの提案
4.3　表彰制度の導入

上記の施策を運営していく場・団体の提案

4.4　まちづくりハウスの提案

まちづくりハウスとは、住民・企業・行政が協働して進めるパートナーシップ型まちづくりの推進を目的とした組織である。多くの場合において、市民と行政の中間に立ち、橋渡しの存在として位置する。

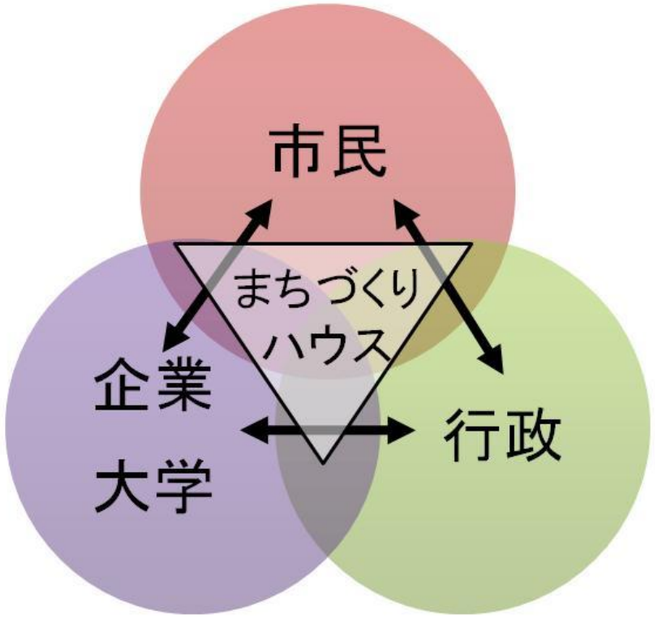


図 4.4 まちづくりハウスの位置づけ

「まちづくりハウス」を導入することで、市民の啓発やまちづくりの参加の機会の提供、情報の提供を行うことができる。他の地域の「まちづくりハウス」や「まちづくりセンター」の目的は住民・企業・行政が協働して進めるパートナーシップ型まちづくりの推進することであったが、吉祥寺東部地区のまちづくりハウスでは、商業地としての役割があるので、住民・企業・行政に加えて来訪者のまちづくりへの参加を考慮していきたい。

おわりに

「縁あるところ道があり」　　当会の発足当時から吉祥寺東部地区とは関わりが多く、この地域の地区計画の策定に合わせてこのデザインガイドラインの計画を始めて早や２年、大きく社会が変化しつつある中でこのガイドラインをまとめることができました。

前回 2004 年のイースト吉祥寺プロジェクトでは出来なかった現況調査を芝浦工業大学の東君、土肥さんの協力の元に計画該当地域のビルの全数調査を行い、各階毎に利用種別をまとめました。

デザインガイドラインの各章は当会の、あえて名前は出しませんがそれぞれ専門分野のスペシャリストが担当し、商業部会の河田さんが監修し地権者や武蔵野市、コンサルタント事務所とのパイプ役として動いていただきました。

変わりつつある吉祥寺のまちづくりの一つの指針になる事を望み、この提案書をたたき台として今後も吉祥寺東部地区との接点を持ち続けたいと存じます。

NPO 市民まちづくり会議・むさしの　UD 部会　山田　朗